

# Retningslinjer for sal/avhending av fast eigedom i Vanylven kommune

## 1. Formål

Formål med regelverket er å etablere gode rutinar ved sal/avhending av eigedom til bustad- og næringsformål. Vanylven kommune ønskjer å leggje til rette for busetnad og næringsutvikling og retningslinjene skal sikre at kommunen si sakshandsaming er i samsvar med lovverket.

## 2. Generelt

Eigedomar som skal seljast/avhendast skal ved salstidspunktet vere regulert til det formålet og den utnyttinga som avspeglar seg i salssummen.

## 3. Kven skal eigedommen seljast til

- 3.1. Fast eigedom skal som hovudregel seljast til høgstbydande etter offentlig kunnngjering. I kunnngjeringa/salsmaterialet skal det gå tydeleg fram om andre omsyn enn salsprisen er avgjerande for val av kjøpar. Salsavtale skal godkjennast av kommunestyret
- 3.2. Eigedom som på grunn av reguleringsformål, tilkomst, eigedomsgrenser eller liknande berre kan utnyttast hensiktsmessig saman med tilliggande eigedom kan seljast direkte til eigar av slik eigedom. Sal skal skje til antatt marknadsverdi. Salsavtalar skal godkjennast av kommunestyret
- 3.3. Tomter i kommunale bustadfelt.  
Kommunedirektøren har delegert fullmakt til å selje einebustadtomter til den prisen kommunestyret har fastsett. Større byggeområde skal lysast ut for sal jfr. pkt 3.1
- 3.4. Tilleggsareal i kommunale bustadfelt.  
Kommunedirektøren kan vedta sal dersom arealformål er i tråd med gjeldande reguleringsplan og grunnpris er fastsett av kommunestyret. Andre saker skal godkjennast av kommunestyret.

## 4. Reglar for tildeling av tomter i kommunale bustadfelt

- 4.1. Tildeling av tomtene vert gjort etter søknad etter at felta er utlyst for tildeling
- 4.2. Dersom fleire søker på same tomte, skal den først innkomne søknaden imøtekomast. Ved tvilstilfelle skal det nyttast loddtrekning.
- 4.3. Punkt 4.2 kan fråvikast dersom særlege omsyn som til dømes funksjonshemming tilseier det
- 4.4. Tomtene kan kun nyttast til bygging av bustadhus, og kvar tomtesøklar kan kun få tildelt ei – 1 – tomt. Etter grunngjeven søknad kan kommunestyret fråvike denne regelen
- 4.5. Kjøpar skal betale den tomteprisen som gjeld på søknadstidspunktet

## 5. Reglar for reservasjon av bustadtomter i kommunale bustadfelt

- 5.1. Tomter i Vanylven kommune sine bustadfelt kan i utgangspunktet reserverast til interessantar inntil 3 månader, utan økonomiske bindingar for søklar.
- 5.2. Søknad om reservasjon av tomt skal skrivast på fastsett skjema med naudsynte opplysingar.
- 5.3. Melding om reservasjon vert gjort skriftleg til søklar snarast råd etter mottatt søknad.
- 5.4. Etter skriftleg og grunngjeven søknad er det høve til ytterlegare forlenga reservasjon, til 3 månader om gongen.
- 5.5. Det er i utgangspunktet ikkje høve til å ha ei tomt reservert lenger enn 1 år samanhengande.
- 5.6. Kommunen reknar ei reservert tomt som ledig dersom det ikkje er søkt skriftleg om forlenga reservasjon eller tildeling av tomte innan gjeven tidsfrist for reservasjon av tomte går ut.

- 5.7. Dersom annan interessent søker om tildeling av ei reservert tomt, får den som har tomta reservert 14 dagar på å bestemme seg om dei sjølv vil søkje om tildeling av tomta, og deretter gjennomføre kjøpet av tomta på vanleg måte.
- 5.8. Same søkjar kan berre ha reservert og / eller tildelt 1 tomt i gongen.
- 5.9. Omgrepet «same søkjar» omfattar alle føretak som involverer same personar i følgjande roller; eigarskap i føretak, styreleiar, dagleg leiar, styremedlem eller tilsett. Unnatak for regelen kan vere dersom ein privat person med ein slik rolle skal kjøpe kommunal tomt for å bygge seg bustad til eige bruk. Dette må i så fall kunne dokumenterast ved heimelsoverføring av tomt og bustadhus/husvære.
- 5.10. Av bustadpolitisk omsyn kan føretak søkje / ha hand om 1 tomt i eitt bustadfelt og samstundes søkje / ha hand om 1 tomt i eit anna bustadfelt. Føretak vil dermed kunne ha eller søkje om til saman 2 tomter samstundes i kommunale bustadfelt – så lenge dei 2 tomtene er i ulike bustadfelt.
- 5.11. Før reservasjon/tildeling av ny tomt til same søkjar, må tidlegare tildelt tomt vere kjøpt, betalt og byggeprosjekt igangsett. Dette gjeld likevel ikkje for situasjonar som nemnt under pkt. 5.10.
- 5.12. Dersom fleire søknader for same tomt kjem inn til kommunen på same dag, vert det utført trekking mellom søkjarane.

## 6. Kontraktstilhøve

- 6.1. Opsjonsavtalar  
Ved inngåing av opsjonsavtalar vert det føresett at kjøpar betalar eit behandlingsgebyr tilsvarande 5 % av omsetjingsverdi
- 6.2. Kjøpekontrakt  
Kommunen står for gjennomføring av kontrakten. I dette ligg at kommunen skal tinglyse skøyte, registrere og slette naudsynte hefte, opprette og tinglyse andre dokument som har samanheng med overdraginga.

Kjøpesummen forfell til betalingseinast 1-ein-månad etter tomtetildelinga. Dersom skøyte vert utlevert tidlegare forfell kjøpesummen til betaling ved utlevering av skøyte. Eventuelle vilkår om framtidig bruk, og konsekvensar av misleghald skal gå fram av kontrakten.

Kjøpar skal dekke alle kostnader knytt til salet, som til dømes gebyr for frådeling, oppmåling av tomt, tinglysing av målebrev og skøyte, dokumentavgift og tilknytingsavgift for vatn og avløp.

Det er i regelen ein føresetnad at det vert bygd på eigedomen innan 2-to-år frå tinglysing av skøyte. Dersom fristen vert overskriden skal Vanylven kommune ha rett til å kjøpe tilbake tomta for den summen som kjøpar har betalt. Kjøparen dekkjer alle kostander knytt til tilbakekjøpet.

Kjøpar kan i regelen ikkje selje eigedomen i ubygd stand til ein tredje person. Dersom kjøpar skal selje ei tomt før den er bygd på, har kommunen rett til å kjøpe att tomta på same vilkår og til same pris som i denne kjøpar. Dersom kommunen ikkje nyttar sin tilbakekjøpsrett, har kjøpar rett til å selje tomta vidare, men kommunen kan setje vilkår om pris.

Kommunen sine rettar knytt til drift og vedlikehald av infrastruktur må gå fram av kontrakten.